

## تحلیلی بر مطلوبیت اجتماعی و تاثیر آن بر مسکن‌گزینی (مطالعه موردی؛ محلات با توسعه مسکونی بالا در بافت فرسوده شهر زنجان)

محمد رضا پورمحمدی: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
شهریور روستائی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
احمد اسدی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران\*

### چکیده

شهر به عنوان عالی‌ترین نمود تمدن بشری، نقش بنیادینی در ایجاد زندگی خوب برای تمام شهروندان دارد. اما در عین حال تاکید بر ابعاد کمی رشد در بسیاری از کشورها بویژه در کشورهای در حال توسعه منجر به دو قطبی شدن شهرها گردیده است. که قطبی از شهرها دارای مقبولیت و مطلوبیت بیشتر از نظر اجتماعی بوده و قطب دیگر دارای مطلوبیت و مقبولیت اجتماعی پایینی است که این خود در ظرفیت‌پذیری این بافت‌ها موثر بوده است. هدف از این مطالعه، ارزیابی مطلوبیت و رفاه اجتماعی تعدادی از محلات بافت فرسوده شهر زنجان است که با اقبال بیشتری ساخت و سازهای مسکونی در آنها صورت می‌پذیرد. پژوهش با روش توصیفی و تحلیلی انجام گرفته است و اطلاعات مورد نظر به صورت مشاهده، تهیه نقشه‌های ضروری و تکمیل پرسشنامه جمع‌آوری گردید و برای تحلیل آنها از نرم افزار SPSS استفاده شده است. حجم نمونه ۳۶۵ خانوار است که از جامعه آماری بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان که ۷۱۶۰ خانوار است، انتخاب شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مطلوبیت اجتماعی در سطح مطلوب و مسکن‌گزینی در حد متوسط بوده و بین مسکن‌گزینی و مطلوبیت اجتماعی رابطه مثبت و معنی‌داری وجود دارد. نتایج تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد که متغیر مطلوبیت اجتماعی ۳۲ درصد واریانس مسکن‌گزینی را تبیین کرده است. طبق یافته‌ها هرچه در یک محله مطلوبیت اجتماعی در سطح بالایی باشد منجر به افزایش سکونت‌پذیری آن می‌گردد بنابراین با افزایش رفاه اجتماعی و به تبع آن مقبولیت اجتماعی می‌توان تا حدودی به ظرفیت‌پذیری بافت‌های فرسوده امیدوار بود.

واژه‌های کلیدی: مطلوبیت اجتماعی، مسکن‌گزینی، بافت فرسوده، شهر زنجان

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مساله

بافت‌های فرسوده شهری با مشکلات فراوان اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روبرو هستند. امروزه این مناطق به عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن شهرداری و توسعه اقتصادی شهرها به شمار می‌رود. امری که به قطبی شدن درون شهری شدت می‌بخشد و به فرسایش کالبدی، اجتماعی و اقتصادی قسمت وسیعی از شهر منجر می‌شود تا جایی که امروزه بافت فرسوده به منزله تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها به شمار می‌آیند (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹، ۲).

فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه‌ی توسعه و نظارت فنی در شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شوند، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (مصیب‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱، ۱۴۶). همچنین بخشی از رکود و فرسودگی بافتهای قدیمی، ناشی از فقر و محرومیت اجتماعی است که با بهبود آن، شرایط توسعه فراهم خواهد شد (پوراحمد و همکار، ۱۳۷۹، ۹۴).

یکی از راه‌کارهای مطمئن و عملی پیش روی برنامه‌ریزان شهری برای تامین مسکن مناسب، استفاده از پتانسیل بافت‌های فرسوده شهری است که با سازماندهی این بافت‌ها می‌توان با کمترین هزینه و زمان به تامین این هدف رسید (فنی و همکار، ۱۳۸۸،

۵۷). برنامه‌ریزان و مدیران شهری از طرق گوناگون بایستی عوامل دافعه بافت‌های فرسوده را کمتر کرده و به عوامل جاذبه در جهت رونق بافتهای فرسوده توجه بیشتری نمایند. از جمله این جاذبه‌ها می‌توان به افزایش مطلوبیت اجتماعی بافت‌های فرسوده اشاره کرد.

مطلوبیت اجتماعی محله‌های شهری از جمله عوامل موثر در انتخاب محل سکونت است. محله‌هایی که دارای مطلوبیت اجتماعی بالایی هستند در افزایش مسکن‌گزینی موثر است و شهروندان تمایل خوبی جهت سکونت در این محله‌ها دارند و بالعکس محله‌هایی که دارای مقبولیت و مطلوبیت پایینی باشند تمایل خوبی از طرف شهروندان جهت سکونت در آن‌ها وجود ندارد. بافت‌های فرسوده شهری نیز از جمله محدوده‌هایی هستند که مطلوبیت اجتماعی بالایی ندارند و همین امر البته در کنار سایر عوامل منجر به کاهش ظرفیت‌پذیری این بافت‌ها می‌شود. و این امر در نهایت باعث توسعه فیزیکی شهر در اراضی پیرامونی بدون توجه به ظرفیت‌های درونی شده و ناپایداری توسعه شهری را موجب می‌شود. لذا این پژوهش سعی دارد وضعیت مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی و ارتباط بین آن‌ها را در بافت فرسوده شهر زنجان را بررسی نماید.

بافت فرسوده شهر زنجان سطح وسیعی از بافت مرکزی شهر و مهمترین پهنه‌های فعالیتی شهر را دربرگرفته است و تجدید حیات در این محدوده می‌تواند نقش موثری در الگوی رشد و توسعه شهری داشته باشد. از سوی دیگر این پهنه قسمت‌های قدیمی و تاریخی شهر را نیز در خود دارد و از این لحاظ دارای ارزش‌ها و پتانسیلهای بالایی برای ارتقاء

پاسخگویان احساس رفاه اجتماعی در سطح متوسط است.

محمدزاده اصل و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان «رتبه‌بندی شاخص‌های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران» به بررسی رتبه‌بندی رفاه مناطق شهری تهران پرداخته‌اند. این پژوهش با بهره‌گیری از اطلاعات تفکیکی مناطق مختلف شهر تهران و با در نظر گرفتن شاخص‌های کلان توسعه و سلامت شهری - که امروزه در ارتباط با کلانشهرها به کار می‌رود - و با استفاده از تکنیک ریاضی «تحلیل پوششی داده‌ها» به بررسی و تبیین سلامت شهری و شاخص‌های شهر سالم پرداخته و کوشیده است از این منظر، بسترهای مناسب توسعه و سلامت شهری را تحلیل نماید.

غفاری و همکار (۱۳۸۴) در پژوهشی با عنوان «شناسایی مولفه‌های محرومیت اجتماعی» به بررسی طرح ابعاد مفهومی، نظری و تجربی موضوع محرومیت اجتماعی پرداخته‌اند. با شناسایی شاخص‌های محرومیت اجتماعی با استفاده از تکنیک تحلیل عامل از میان عوامل مطرح شده مولفه‌های شناسایی شده پس از نامگذاری عبارتند از بیگانگی اجتماعی، احساس شهروندی، تعامل اجتماعی و رضایت از زندگی. این مولفه‌ها با یکدیگر دارای تجانس و سازگاری درونی بوده که در مجموع سازنده محرومیت اجتماعی هستند. بدین ترتیب گسترش محرومیت خود دارای نوعی طرد از جامعه است و در چنین شرایطی رفاه اجتماعی در سطح حداقلی قرار دارد.

جاجرمی و کله در پژوهشی با عنوان «سنجش وضعیت شاخص‌های کیفیت زندگی در شهر از نظر

ارزش تاریخی، فرهنگی و جذب فعالیت‌های مرتبط با آن‌ها به بافت فرسوده است و از این طریق می‌تواند باعث افزایش سرزندگی در این بافت شود. بافت فرسوده شهر زنجان با ۴۹۲ هکتار تقریباً ۷/۷۹٪ از کل مساحت شهر ۶۱۶۹/۷۷ هکتار) را شامل می‌شود (آرمانشهر، ۱۳۸۸، ۱۶). این بافت از نظر موقعیت قرارگیری، محدوده مرکزی شهر زنجان را در بر می‌گیرد (آرمانشهر، ۱۳۸۶). در این تحقیق محله‌هایی که بیشترین ساخت و ساز و توسعه مسکونی در آن‌ها انجام شده مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

#### ۱-۲- اهداف

بررسی مطلوبیت اجتماعی در محلات با توسعه مسکونی بالا و تاثیر آن بر مسکن‌گزینی

#### ۱-۳- پیشینه پژوهش

افراخته و همکار (۱۳۸۸) در پژوهشی با عنوان «جدایی‌گزینی فضایی و نابهنجاری‌های اجتماعی بافت فرسوده، مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم‌آباد» به بررسی مسائل اجتماعی بافت فرسوده پرداخته‌اند نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که به رغم وجود میراث فرهنگی با ارزش در محله به دلیل عدم بهسازی مناسب، اقشار مرفه محله را ترک می‌کنند و تمرکز اقشار مختلف فرهنگی نابهنجاری‌های اجتماعی را افزایش می‌دهد.

هزارجریبی و همکار (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان «رفاه اجتماعی و عوامل موثر بر آن مطالعه موردی شهر تهران» به بررسی رفاه اجتماعی پرداخته‌اند نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که میزان برخورداری از رفاه در بین ۲۶ درصد از پاسخگویان در حد کم و خیلی کم است و در مقابل در بین ۱۹/۷ درصد در سطح بالا و در نهایت در بین ۵۴ درصد از

### ۱-۶- روش تحقیق

روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی است که ابتدا داده‌ها و اطلاعات اولیه با استفاده از روش‌های اسنادی، کتابخانه‌ای و پیمایشی، از قبیل مصاحبه و مشاهده، گردآوری شده است. سپس به توزیع پرسشنامه در سطح محلات پرداخته شده و از شیوه نمونه‌گیری طبقه‌ای برای تکمیل پرسشنامه‌ها استفاده شده است. با استفاده از روش‌ها و تکنیک‌های آماری و نرم‌افزارهای Excel و Spss تجزیه و تحلیل صورت گرفته است. جامعه آماری ۷۱۶۰ خانوار ساکن در بافت فرسوده و بخش مرکزی شهر و نمونه آماری ۳۶۵ خانوار را شامل می‌شود که با استفاده از فرمول کوکران انتخاب شده است.

$$n = \frac{(N \times t^2 \times p \times q)}{(N \times d^2 + t^2 \times p \times q)}$$

$$n = \frac{(7160 \times 1.96^2 \times .5 \times .5)}{(7160 \times .05^2 + 1.96^2 \times .5 \times .5)} = 365$$

-اعتبار و پایایی ابزار پژوهش

در این پژوهش برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (پرسشنامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید قرار گرفته و مورد تایید واقع شده است) و برای تعیین پایایی سوال‌های پرسشنامه از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده گردید. نتایج پایایی انجام گرفته برای گویه‌های متغیرهای مطلوبیت اجتماعی و مسکن-گزینی نشان می‌دهد که پایایی گویه‌ها در سطح عالی و مطلوب است. نتایج تحلیل پایایی سنجه‌های پرسشنامه در جدول (۱) آمده است.

جدول ۱- نتایج تحلیل پایایی سنجه‌های پرسشنامه

متغیرها	ضریب آلفای کرونباخ	تعداد گویه
مطلوبیت اجتماعی	۰/۷۱	۱۴
مسکن‌گزینی	۰/۷۷	۴

شهروندان مطالعه موردی: گنبد قابوس» به بررسی کیفیت زندگی پرداخته‌اند نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که از نظر شهروندان گنبدی وضعیت دسترسی به امکانات و خدمات شهری در مناطق مختلف این شهر مناسب است ولی مشکلات شهری در اکثر مناطق شهری از نظر شهروندان قابل توجه است. این مشکلات در درجه‌ی اول مربوط به «آبگرفتگی معابر و رواناب‌های ناشی از بارش» بوده و «آلودگی صوتی ناشی از عبور وسایل نقلیه‌ی سنگین»، «تعفن جوی آب کنار خیابان»، «خطر تصادف» و «بوی تعفن دپوی زباله» نیز در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند. یکی دیگر از نتایج حاصله، وجود تفاوت شدید در ضرایب نهایی توسعه در نواحی ۷ گانه‌ی مورد بررسی است که میزان آن از صدرد در توسعه یافته‌ترین ناحیه تا ۱۷/۲۶ درصد در کم توسعه یافته‌ترین ناحیه نوسان می‌نماید که این امر وجود نابرابری شدید در برخورداری از شاخص‌های کیفیت زندگی در نواحی مختلف شهر گنبد را نشان می‌دهد.

### ۱-۴- سوالات پژوهش

- وضعیت مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی در محدوده مورد مطالعه چگونه است؟  
- آیا بین مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی ارتباط معنی‌داری وجود دارد؟

### ۱-۵- فرضیه تحقیق

به نظر می‌رسد بین مطلوبیت اجتماعی محلات و مسکن‌گزینی در آن ارتباط معنی‌داری وجود دارد.

هر کدام از ابعاد متغیرهای مطلوبیت اجتماعی حاکی از پایایی بالایی بوده و ضریب پایایی کل متغیر مطلوبیت اجتماعی نیز از حد مطلوبی برخوردار است. روش چرخش از نوع حداکثر پراکنش (واریماکس) بوده و ضریب تعیین کل ابزار ۵۲ درصد است؛ یعنی این چهار عامل در کل توانسته‌اند ۵۲ درصد پراکنش مطلوبیت اجتماعی را تبیین کنند. جدول تحلیل عاملی در زیر آورده شده است.

- تحلیل روایی سازه‌ای و پایایی متغیر مطلوبیت اجتماعی برای گردآوری داده‌ها و اندازه‌گیری متغیر تحقیق، پرسشنامه استفاده شده است. گویه‌ها و سوالات متغیر مطلوبیت اجتماعی در پرسشنامه‌ها به صورت طیف لیکرت طراحی شده بود. تحلیل روایی سازه‌ای متغیر مطلوبیت اجتماعی بوسیله تحلیل عاملی اکتشافی، نشان از اندازه‌گیری مناسب متغیرهای تحقیق با گویه‌های انتخاب شده می‌دهد. علاوه بر آن، تحلیل عاملی متغیرهای مطلوبیت اجتماعی را به ۴ بعد تقسیم‌بندی کرده است. تحلیل پایایی گویه‌های

جدول ۲- نتایج تحلیل عاملی و تحلیل پایایی گویه‌های مربوط به مطلوبیت اجتماعی

ردیف	عامل ها	گویه‌ها	بار عاملی	واریانس تبیین شده	مقادیر ویژه	آلفای کرونباخ	آلفای کرونباخ کل
۱	برخورداری‌ها و خدمات شهری	مراکز آموزشی	.۷۶۳	۲۲.۸	۳.۲	۰/۶۷	
		مراکز بهداشتی و درمانی	.۷۴۶				
		مراکز فرهنگی	.۶۲۸				
		بهداشت و تمیزی محله	.۵۴۳				
		فضاهای گذران اوقات فراغت	.۵۱۱				
۲	امنیت و جرم- خیزی محدوده	سرقت	.۷۶۲	۱۰.۹	۱.۵	۰/۵۴	۰/۷۱
		اعتیاد	.۶۵۵				
		امنیت	.۴۸۰				
۳	حس تعلق	مشارکت در برنامه‌ریزی‌ها	.۶۷۹	۹.۹۵	۱.۳	۰/۵۶	
		رضایت از زندگی محله‌ای	.۵۴۵				
		رضایت از همسایگان	.۷۲۷				
		رضایت از واحد مسکونی	.۵۵۰				
۴	پایگاه اجتماعی- اقتصادی	درآمد	.۷۵۱	۸.۶۴	۱.۲	۰/۴۴	
		تحصیلات	.۷۳۲				
KMO= 0/74      BTS= 819/39      Sig=0/000							

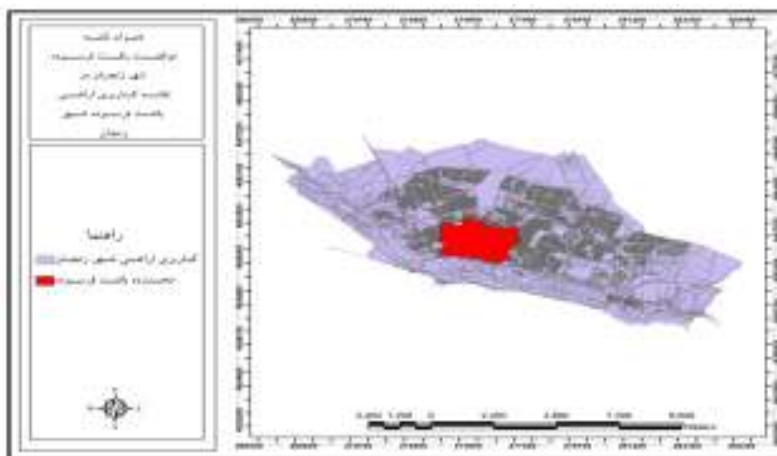
سرباز، مدرس و ۱۷ شهریور، از شرق به خیابان جمهوری اسلامی و بلوار کشاورز، از غرب به خیابان مطهری و بلوار پانزده خرداد و از جنوب به بلوار شهید بهشتی منتهی می‌گردد. دو پهنه مجزا نیز بر

#### ۷-۱- محدوده مورد مطالعه

محدوده شناسایی شده به عنوان بافت فرسوده از نظر موقعیت قرارگیری محدوده مرکزی شهر زنجان را دربر می‌گیرد که از شمال به خیابان‌های کارگران،

محلاتی که در آنها نوسازی و توسعه مسکن صورت پذیرفته مورد مطالعه واقع شده است.

اساس این معیارها شناسایی شده‌اند که در قسمت جنوبی و جنوب شرق قرار دارند. در این مطالعه از بین محلات بافت فرسوده که ۲۳ محله است



شکل ۱- نقشه محدوده بافت فرسوده شهر زنجان ماخذ: نگارندگان

ستی انجامیده است. در محله‌های قدیمی مراکز شهرها کیفیت شرایط زیست محیطی به پایین‌تر از حد استاندارد قابل تحمل انسانی تنزل یافته است. کوچه‌های کثیف و باریک و غیربهداشتی، جوانان بیکار، فقر و اعتیاد و سایر معضلات اجتماعی از جمله تنگناها و مشکلاتی است که بافت فرسوده و تاریخی شهرهای ما با آن روبرو است. در گذرهای باریک این بافتها اتومبیل، موتورسیکلت، وانت‌بار و بارکش دستی با رهگذران و عابران در حال تردد در حال رقابتند. بی‌نظمی و تراحم به اشکال مختلف در محلات بافت وجود دارد. مجموع این عوامل منجر به شکل‌گیری جدایی‌گزینی فضایی در سطح شهر و بوجود آمدن نابهنجاری‌های اجتماعی در درون این محلات فرسوده می‌شود. در اینجا، منظور از جدایی-گزینی فضایی تمایل ارادی و اجباری گروه‌های مختلف اجتماعی به جدایی فیزیکی از یکدیگر در عرصه محله است (افروغ، ۱۳۷۷، ۲۴۳). نابهنجاری اجتماعی شیوه‌های رفتاری است که سازگار با ارزش-

## ۲- مبانی نظری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی، تاسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۶۶). این بافتها به دلیل فقر ساکنین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه-گذاری در آن ندارند. این بافتها بر اساس چهار معیار عمر ابنیه (بیش از ۸۰ درصد از ساختمان‌های آن قدمتی بیش از ۵۰ سال داشته باشند). دانه‌بندی (مساحت ابنیه مسکونی کمتر از ۲۰۰ متر)، نوع مصالح (عمدتا خشت، گل، چوب، آجر و آهن) و تعداد طبقات (یک یا دو طبقه) تشخیص داده می‌شود (همان منبع، ۶۷).

در نتیجه پیامدهای طراحی و تدوین ضوابط ساخت و ساز به صورت مانعی بزرگ به فرسایش بافت‌های

مجموعه گسترده‌ای از شاخص‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرند تا از بین آنها شاخص‌هایی که بیشتر متناسب با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن منطقه هستند انتخاب شوند (زاهدی اصل، ۱۳۸۱، ۱۱۴).

معیارهای بکار گرفته شده از سوی سازمان همکاری و توسعه اقتصادی، در ۱۰ زمینه خلاصه می‌شود که عبارتند از:

- بهداشت - آموزش و یادگیری - اشتغال - اوقات فراغت - موقعیت اقتصادی فرد - محیط و روابط اجتماعی - محیط فیزیکی زیست - امنیت فردی و اجتماعی - مشارکت - فرصت‌های اجتماعی (Clarke & Islam, 2002: 203) شاخص‌هایی که در ایران توسط کارشناسان و محققان و سازمان‌های مختلف به کار گرفته شده است همان معیارهایی عینی مبنی بر آمارهای منتشره از سوی مرکز آمار ایران و سایر سازمان‌های دولتی بوده است. این شاخص‌ها را معمولاً در دو گروه اصلی و فرعی مورد بحث قرار می‌دهند. شاخص‌های اصلی هشتگانه شامل: - آموزش و پرورش - بهداشت و درمان - تغذیه - مسکن - اشتغال - جمعیت و نیروی انسانی - درآمد و هزینه - تامین اجتماعی است و شاخص‌های فرعی نظیر: - گذران اوقات فراغت و دسترسی به تسهیلات فرهنگی - محیط زیست - امنیت فرد در برابر تجاوزات مالی و جانی است که به معیارهای اصلی هشتگانه اضافه می‌شود (زاهدی اصل، ۱۳۸۱، ۱۱۵). لازم به یادآوری است که کاربرد این شاخص‌ها عموماً برای مقایسه سطح رفاه دو گروه یا دو جامعه یا مقایسه با حالتی ایده‌آل می‌باشد. زمانی که دو گروه را مقایسه می‌کنیم اگر قبول کنیم که امکانات رفاهی از سوی جامعه برای افراد فراهم می‌شود و حق ملت است، بحث عدالت به میان می‌آید. به عبارت دیگر،

های اکثر اعضای یک گروه یا یک جامعه ن است یعنی بسیاری از اشکال رفتاری که در یک زمینه یا توسط گروهی مورد احترام است، توسط دیگران با دید منفی نگریسته می‌شود. بافت‌های فرسوده شهری عمدتاً بدلیل شرایطی همچون تراکم زیاد جمعیت، شرایط نامطلوب اجتماعی، بیکاری، فقر، واحدهای مسکونی ناسالم، سطح بهداشت پایین، بی‌سودای سکنه و .. شرایط لازم را برای جدایی‌گزینی فضایی و تبدیل شده به محله تمرکز فقر دارا هستند.

به نظر جی. ویلسون نواحی و محله‌هایی که حداقل ۲۰ درصد خانوارهای آن درآمدی زیر خط فقر دارند را محله‌های تمرکز فقر می‌نامند (همان). هر چه این درصد بیشتر باشد میزان تمرکز فقر بیشتر خواهد بود از آنجایی که در صورت عدم سازماندهی این مراکز اقشار مرفه اقدام به مهاجرت از این محلات کرده و محله خالی از سکنه بومی و مرفه شده و در نتیجه احتمال تبدیل شدن آن به مرکزی برای جرم، بزهکاری، فقر و .. زیاد است، اهمیت و ضرورت اجرای طرح‌های بهسازی و مرمت در این بافت دوچندان می‌شود.

برای سنجش رفاه و مطلوبیت اجتماعی مانند اغلب مفاهیم دیگر نیاز به تعیین شاخص‌هایی است که هر کدام جنبه‌ای از رفاه را مورد ارزیابی قرار دهند. اصولاً در ارزشیابی میزان رفاه اجتماعی یک جامعه، اولویت با شاخص‌هایی است که بر واقعیت اجتماعی منطبق و به سهولت قابل بررسی و اندازه‌گیری باشند (فیض‌زاده و مدنی، ۱۳۷۹، ۲۱۷). شاخص‌ها می‌توانند بیانگر واقعیت‌های موجود باشند که وضعیت‌های خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن جامعه را در نظر بگیرند، به همین جهت در مراحل اولیه برای تهیه شاخص‌های رفاه اجتماعی هر کشور یا منطقه،

مناطق فقیرنشین دارای پتانسیل‌هایی جهت توسعه درونی هستند.

بنابراین فقر شهری پدیده‌ای چند بعدی است که افراد را با بسیاری از محدودیت‌های زندگی رو به رو می‌کند، چالش‌های پیشرو می‌تواند شامل:

- دسترسی محدود به فرصت‌های شغلی و درآمدی؛

- عدم بهره‌مندی از مسکن و خدمات؛

- محیط‌های ناسالم و خشن؛

- عدم بهره‌مندی از خدمات تامین اجتماعی و ساز و کارهای حمایتی بهداشتی و آموزشی دانست (Duclos & Araar, 2006).

زندگی در شهرهای فقرزده، به معنی زندگی در اقتصادی است که تولید آن تنها برای زنده ماندن است، فقر شهری انتقال شوک اقتصادی کلانی است که به طور معمول از راه بازار کار و از دست دادن کار رخ می‌دهد (Fay, 2005: 2).

### ۳- تحلیل یافته‌ها

بررسی مطلوبیت اجتماعی در محدوده مورد مطالعه: برای سنجش وضعیت مطلوبیت اجتماعی ۱۴ گویه انتخاب شده است در زیر هر یک از گویه‌های مطلوبیت اجتماعی بطور جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. نمره هر یک از گویه‌ها بین ۱ و ۵ است. که بین ۱ الی ۱.۸ خیلی کم، بین ۱.۸ الی ۲.۶ کم، بین ۲.۶ الی ۳.۴ متوسط، بین ۳.۴ الی ۴.۲ زیاد و بین ۴.۲ الی ۵ خیلی زیاد است.

مدارس و مراکز آموزشی: میزان نمره‌ای که این نوع برخورداری با مطالعات میدانی کسب کرده ۳.۳۸ است. که بیانگر دسترسی متوسط به این کاربری در محدوده مورد مطالعه است.

می‌توان گفت با استفاده از شاخص‌های رفاهی نه تنها میتوان سطح رفاه را سنجید بلکه همزمان می‌توان درباره نابرابری و بی عدالتی نیز اظهار نظر کرد (زاهدی مازندرانی، ۱۳۸۶، ۲۵۱). از سویی دیگر، بر اساس نظریه اخلاقی دولت که توسط هگل مطرح شده، وظیفه اخلاقی دولت، حفظ منافع همه شهروندان جامعه با در نظر داشتن عدالت بویژه عدالت اجتماعی است؛ که این امر موجب میل به پایداری احساس امنیت و رفاه در ذهن افراد جامعه می‌شود (یزدانی، ۱۳۸۳، ۳۴). (Vouvaki & Anastasios, 2008: 479) از طرف دیگر بر حسب تامین نیازهای انسان می‌توانیم بر پایگاه‌های اجتماعی افراد پی ببریم و هرچه نیازهای انسان بیشتر تامین شود نشان دهنده رفاه بیشتری است. نیاز مفهومی نسبی است احتیاجات و نیازهای انسانی ثابت نیستند، زیرا مقولاتی وابسته به شعور انسان‌اند. به موازات تحول جامعه، شعور و در نتیجه، نیاز تحول می‌یابد. مسئله این است که تعیین کنیم نیاز بر حسب چه عواملی تغییر می‌کند و اساساً چگونه به وجود می‌آید. نیاز را می‌توان بر حسب چند مقوله مختلف فعالیت تعریف کرد- این مقولات کم و بیش ثابت‌اند و در اینجا حداقل به نه مقوله از آنها اشاره می‌کنیم: - خوراک - مسکن - خدمات بهداشتی - تحصیلات - خدمات اجتماعی و خدمات مربوط به محیط زیست - کالاهای مصرفی - تاسیسات تفریحی - دلپذیری محله - وسایل حمل و نقل (هاروی، ۱۳۷۶).

و از سوی دیگر فقر نیز پدیده‌ای است که باعث می‌شود افراد نتوانند نیازهای خود را تامین نمایند و در شهرها در مناطق فقیرنشین مشکلات کالبدی، زیست-محیطی، اقتصادی و اجتماعی وجود دارد که این



مراکز فرهنگی: مراکز فرهنگی در محدوده مورد مطالعه با نمره متوسط ۲.۸ بیانگر آن است که دسترسی به کاربری‌های فرهنگی نسبی است. لازم به ذکر است بخاطر اینکه این محدوده مرکز و قلب شهر است بیشتر کاربری‌های فرهنگی را می‌توان در زمره کاربری‌های تجاری- فرهنگی نام برد برای اینکه از نظر مکانی موقعیت مناسبی برای فعالیت شهری و فرا شهری ایفا می‌نمایند.

تمیزی و بهداشت محلّه: تمیزی و بهداشت در محدوده مورد مطالعه نمره متوسط ۳.۳ را به خود اختصاص داده که نشان‌دهنده این است که محدوده مورد مطالعه از این حیث تا حدودی رضایت‌بخش است

درآمد: با توجه به اینکه معمولاً نظر بر این است که محلات فرسوده افراد کم درآمد را به خود جذب می‌نمایند و گروه‌های درآمدی بالا در محلات جدید و مدرن زندگی می‌نمایند ولی در محدوده مورد مطالعه این مسئله تا حدودی متفاوت است به گونه‌ای که این گویه نمره متوسط ۳.۲ را به خود اختصاص داده و نشانگر است که صرفاً گروه‌های درآمدی کم در این محلات ساکن نبوده بلکه گروه‌های درآمدی بالا و متوسط نیز در این محلات و محدوده سکنی گزیده‌اند.

میزان مشارکت در برنامه‌ریزی‌های محله‌ای: مشارکت مردم در برنامه‌ریزی محله‌ای می‌تواند در ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و افزایش رفاه اجتماعی موثر باشد. متأسفانه در محدوده مورد نظر این گویه با نمره کم ۲.۴ در سطح رضایت‌بخشی قرار ندارد و مصاحبه‌ای که با ساکنان شد علت را عدم نهادینه-سازی بحث مشارکت از طرف نهادهای مسئول بیان کردند.

کاربری بهداشتی و درمانی: با توجه به مطالعات میدانی کاربری بهداشتی و درمانی وضعیت مطلوبی دارد بطوری که نمره ۴ را به خود اختصاص داده است.

امنیت در محلّه: با توجه به مطالعات میدانی امنیت نمره متوسط ۳.۳ را به خود اختصاص داده است. بنابراین امنیت این محدوده نه بالا و نه ضعیف است. به دلیل وجود ساختمان‌های متروکه و در معرض دید نبودن تمام فضاها باعث شده ناامنی‌هایی در آن اتفاق بیفتد که از جمله آن‌ها می‌توان به فروش کالاهای قاچاق و شکل‌گیری پاتوق‌های اراذل اوباش اشاره کرد که در مصاحبه‌هایی که با ساکنان شد این موارد کماکان وجود داشت.

فضاهای گذران اوقات فراغت: در بافت فرسوده شهر زنجان غالب فضاهای گذران اوقات فراغت به خیابانها و بازار آن مربوط می‌شود. که نه تنها برای خود ساکنین بلکه عصرها گروه‌های مختلف سنی و جنسی سایر نقاط شهری برای گذران اوقات فراغت، تماشای ویتترین مغازه‌ها و خرید به این محدوده مراجعه می‌کنند. این محدوده از نظر پارک و فضاهای سبز برای گذران اوقات فراغت در مضیقه است. این گویه با نمره ۲.۱۶ بیانگر دسترسی کم شهروندان به فضاهای گذران اوقات فراغت در محدوده مورد مطالعه است.

تحصیلات: این گویه نمره متوسط ۲.۶۵ را به خود اختصاص داده است و این امر نشانگر آن است این محلات از نظر قشر تحصیل کرده نه در سطح پایین قرار دارد و نه در سطح خیلی عالی. با این وجود جایگاه این محدوده با توجه به فرسودگی بافت از این نظر مناسب به نظر می‌رسد.

میزان رضایت از همسایگان: این گویه با توجه به مطالعات میدانی نمره زیاد ۳.۵ را به خود اختصاص داده و مبین آن است که در محدوده مورد مطالعه میزان رضایت از همسایگان مناسب بوده و می‌تواند باعث افزایش تعاملات و نشاط اجتماعی در این محدوده شده و به همکاری و افزایش حس تعلق خاطر ساکنان منجر شده و در ارتقای محیطی موثر و مفید واقع شود.

رضایت از زندگی محل سکونت: در محدوده مورد مطالعه رضایت از زندگی محل سکونت با نمره متوسط ۳.۲ تا حدودی رضایت بخش است.

رضایت از واحد مسکونی: این گویه با نمره ۳.۵ در سطح زیاد است و رضایت مناسبی از واحدهای مسکونی در سطح محدوده مورد مطالعه وجود دارد. که به تبع آن حس تعلق و مطلوبیت اجتماعی محلات افزایش می‌یابد.

اعتیاد در محله: یکی از مشکلاتی که بافت‌های فرسوده گریبانگیر آن است بحث اعتیاد و فروش مواد مخدر است. با توجه به مطالعات میدانی در محدوده مورد مطالعه نمره این گویه ۱.۵ یعنی بصورت خیلی کم بوده است.

سرقت در محله: این گویه نمره ۱.۲ را به خود اختصاص داده که نشان دهنده آن است که در محلات مورد نظر سرقت در سطح پایینی است.

جدول ۳- فراوانی و درصد گویه‌ها

جمع	بسیار نامطلوب	نامطلوب	قابل قبول	مطلوب	بسیار مطلوب	گویه‌ها	
۳۶۵	۱۱	۱۶	۱۸۱	۱۳۶	۲۱	فراوانی	مراکز آموزشی
۱۰۰	۰.۳	۴.۴	۴۹.۶	۳۷.۳	۵.۸	درصد	
۳۶۵	۲۶	۲۸	۱۵۷	۱۲۰	۳۴	فراوانی	مراکز بهداشتی و درمانی
۱۰۰	۷.۱	۷.۷	۴۳	۳۲.۹	۹.۳	درصد	
۳۶۵	۴۴	۶۶	۱۸۱	۶۱	۱۳	فراوانی	مراکز فرهنگی
۱۰۰	۱۲.۱	۱۸.۱	۴۹.۶	۱۶.۷	۳.۶	درصد	
۳۶۵	۳۸	۴۱	۱۷۶	۹۲	۱۸	فراوانی	تمیزی محله
۱۰۰	۱۰.۴	۱۱.۲	۴۸.۲	۲۵.۲	۴.۹	درصد	
۳۶۵	۱۹	۲۹	۱۷۰	۱۱۴	۳۳	فراوانی	امنیت
۱۰۰	۵.۲	۷.۹	۴۶.۶	۳۱.۲	۹	درصد	
۳۶۵	۱۳۱	۷۸	۱۲۷	۲۱	۸	فراوانی	فضاهای گذران اوقات فراغت
۱۰۰	۳۵.۹	۲۱.۴	۳۴.۸	۵.۸	۲.۲	درصد	
۳۶۵	۱۰	۸۳	۱۲۷	۸۱	۶۴	فراوانی	درآمد
۱۰۰	۲.۷	۲۲.۷	۳۴.۸	۲۲.۲	۱۷.۵	درصد	
۳۶۵	۳۴	۱۳۸	۱۲۲	۶۳	۸	فراوانی	تحصیلات
۱۰۰	۹.۳	۳۷.۸	۳۳.۴	۱۷.۳	۲.۲	درصد	

جدول ۴- فراوانی و درصد گویه‌ها

گویه‌ها		خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	جمع
رضایت از زندگی محل سکونت	فراوانی	۳۶	۹۷	۱۷۰	۳۹	۲۳	۳۶۵
	درصد	۹.۹	۲۶.۶	۴۶.۶	۱۰.۷	۶.۳	۱۰۰
میزان سرقت	فراوانی	۱۹	۲۳	۷۲	۱۶۰	۹۱	۳۶۵
	درصد	۵.۲	۶.۳	۱۹.۷	۴۳.۸	۲۴.۹	۱۰۰
میزان اعتیاد	فراوانی	۳۹	۲۶	۹۴	۱۲۸	۷۸	۳۶۵
	درصد	۱۰.۷	۷.۱	۲۵.۸	۳۵.۱	۲۱.۴	۱۰۰
رضایت از همسایگان	فراوانی	۶۹	۱۲۴	۱۱۶	۳۸	۱۸	۳۶۵
	درصد	۱۸.۹	۳۴	۳۱.۸	۱۰.۴	۴.۹	۱۰۰
رضایت از واحد مسکونی	فراوانی	۶۹	۱۱۸	۱۲۳	۳۶	۱۹	۳۶۵
	درصد	۱۸.۹	۳۲.۳	۳۳.۷	۹.۹	۵.۲	۱۰۰
میزان مشارکت در برنامه‌ریزی	فراوانی	۱۳	۴۴	۱۳۲	۹۰	۸۶	۳۶۵
	درصد	۳.۶	۱۲.۱	۳۶.۲	۲۴.۷	۲۳.۶	۱۰۰

بر اساس آماره‌های توصیفی (۴۳.۹=میانگین و ۲۴=مینیمم، ۵۷=ماکزیمم، ۰/۳۷۵=-چولگی) می‌توان گفت که مطلوبیت اجتماعی در محدوده مورد مطالعه از نمره‌های بسیار مطلوب، مطلوب، متوسط،

نامطلوب و بسیار نامطلوب نمره مطلوب را به خود اختصاص می‌دهد که این نمره رضایت‌بخش و مناسب است.

جدول ۵- آماره‌های پراگندگی مرتبط با مطلوبیت اجتماعی در محدوده منتخب بخش مرکزی زنجان

متغیر	میانگین	انحراف معیار	واریانس	چولگی	دامنه تغییرات	مینیمم	ماکزیمم	میانه
مطلوبیت اجتماعی	۴۳.۹	۶.۵	۴۲.۵	۱.۶	۳۳	۲۴	۵۷	۴۴

جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. نمره هر یک از گویه‌ها بین ۱ و ۵ است. که بین ۱ الی ۱.۸ خیلی کم، بین ۱.۸ الی ۲.۶ کم، بین ۲.۶ الی ۳.۴ متوسط، بین ۳.۴ الی ۴.۲ زیاد و بین ۴.۲ الی ۵ خیلی زیاد است.

بررسی وضعیت تمایل به مسکن‌گزینی در محدوده مورد مطالعه

برای سنجش وضعیت تمایل به مسکن‌گزینی ۴ گویه انتخاب شده است. در زیر هر یک از گویه‌ها بطور

جدول ۶- فراوانی و درصد گویه‌ها

گویه‌ها		خلیگی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	جمع
میزان تمایل به ادامه سکونت	فراوانی	۷۲	۸۹	۱۲۱	۴۶	۳۷	۳۶۵
	درصد	۱۹.۷	۲۴.۴	۳۳.۲	۱۲.۶	۱۰.۱	۱۰۰
حضور و زندگی گروه‌های مرفه و متوسط در محله	فراوانی	۳۰	۶۵	۱۵۰	۷۱	۴۹	۳۶۵
	درصد	۸.۲	۱۷.۸	۴۱.۱	۱۹.۵	۱۳.۴	۱۰۰
میزان رضایت نسل جوان از سکونت در محله	فراوانی	۲۴	۸۲	۱۵۰	۵۹	۵۰	۳۶۵
	درصد	۶.۶	۲۲.۵	۴۱.۱	۱۶.۲	۱۳.۷	۱۰۰
تمایل فرزندان خانوارها به ادامه زندگی در محله	فراوانی	۲۵	۸۷	۱۴۵	۶۹	۳۹	۳۶۵
	درصد	۶.۸	۲۳.۸	۳۹.۷	۱۸.۹	۱۰.۷	۱۰۰

سناجردی، ۱۳۸۶). ولی با مطالعه‌ای که در شهر زنجان صورت پذیرفت این نظریه بطور نسبی می‌تواند برای محدوده مورد مطالعه صدق کند هر چند که در بعضی از محلات مثل اطراف حسینیه اعظم بطور کامل صادق است و در برخی محلات بطور نسبی مثلاً محلات مسکونی اطراف سعدی وسط صادق است. ولی بطور کلی نمره این مورد ۲.۸ است که در حد متوسط قرار دارد.

تمایل فرزندان خانوارها به ادامه زندگی در محله: این گویه با نمره ۲.۹۷ در سطح متوسط و قابل قبول است و بیانگر آن است فرزندان خانوارها رضایت نسبی از سکونت در این محلات خود دارند.

وضعیت مسکن‌گزینی در محدوده مورد مطالعه: برای سنجش وضعیت مسکن‌گزینی ۴ گویه انتخاب شده بود که هر کدام از آنها بیان شد و بطور کلی بر اساس آماره‌های توصیفی (۱۲.۰۸=میانگین و ۴=مینیمم، ۲۰=ماکزیمم، ۰/۱۶=-=چولگی) می‌توان گفت که متغیر مسکن‌گزینی در محدوده مورد مطالعه نمره متوسط را به خود اختصاص می‌دهد که این نمره قابل قبول است.

میزان تمایل به ادامه سکونت: این گویه نمره متوسط ۳.۳ را به خود اختصاص داده که نشان می‌دهد شهروندان از محیط زندگی خود رضایت نسبی دارند و می‌تواند برای محله خوشایند باشد چون اگر این عامل در حد ضعیفی باشد باعث خروج سرمایه‌ها و خانواده‌ها از مکان زندگی و مهاجرت‌های درون شهری می‌شود. که نتیجه آن فرسودگی اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی این محلات خواهد بود.

میزان رضایت نسل جوان از سکونت در محله: جوانان بیشتر دوست دارند در محلات مدرن سکونت‌گزینی نمایند میزان رضایت آنها از سکونت در محله ۲.۹۲ است و نشان می‌دهد که رضایت جوانان دارای نمره قابل قبول و متوسطی است. و همچنین نشان می‌دهد محدوده دارای جاذبه‌هایی برای سکونت است.

میزان حضور و زندگی گروه‌های مرفه در این محله: با توجه به نظریه‌ای که برجس ارائه داده است بخش مرکزی شهرها را معمولاً گروه‌های کم‌درآمد به خود اختصاص می‌دهند و گروه‌های مرفه در قسمتهای پیرامونی شهر سکون می‌گزینند (پاپلی‌یزدی و

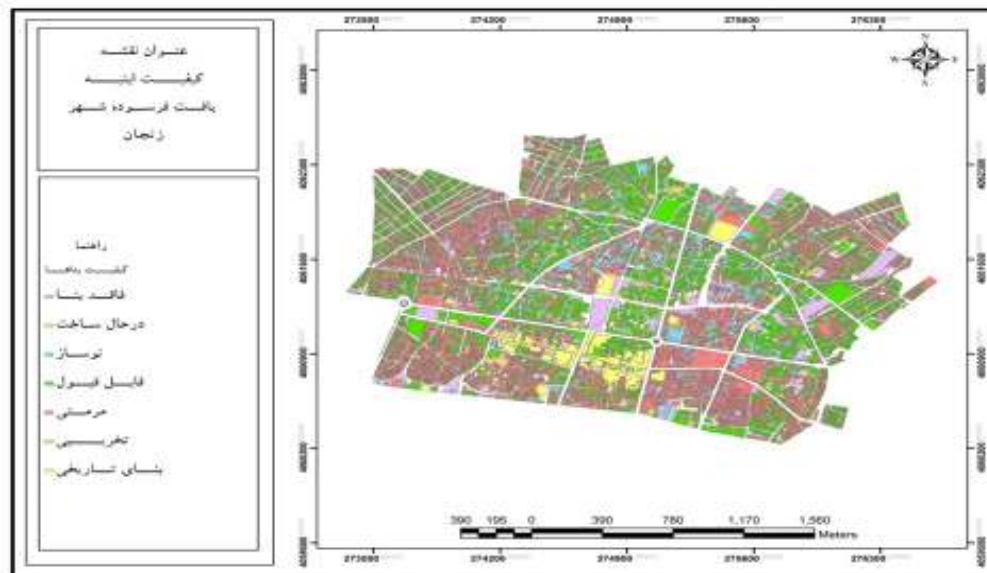
جدول ۷- آماره‌های پراگندگی مرتبط با مسکن‌گزینی در محدوده منتخب بخش مرکزی زنجان

متغیر	میانگین	انحراف معیار	واریانس	چولگی	دامنه تغییرات	مینیمم	ماکزیمم	میان
مسکن‌گزینی	۱۲.۰۸	۳.۴۵	۱۱.۹۵	-۰.۱۶	۱۶	۴	۲۰	۱۲

حضور عناصر تاریخی در این بخش که از مهمترین آنها بازار زنجان است باعث محدودیت در ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه شده و همین امر نیز در کاهش تمایل سرمایه‌گذاران ساختمانی موثر بوده است.

محلاتی که با اقبال بیشتری جهت سکونت برای آنها وجود دارد در اطراف خیابان سعدی و بالاتر از خیابان امام هستند استقبال خوبی از طرف قشر متوسط و مرفه جهت سکونت در این محلات برخلاف قسمت جنوبی بافت فرسوده وجود دارد. این محلات از محلات خوشنام بافت فرسوده هستند و نوسازی و ساخت ساختمانهای آپارتمانی در این محلات رونق دارد (نقشه شماره ۲ و ۳).

از مهمترین محلاتی که مسکن‌پذیری کمتری دارند محلات واقع در قسمت جنوبی بافت فرسوده یعنی پایین‌تر از خیابان امام هستند. با توجه به نقشه‌های کیفیت ابنیه و طبقات ساختمانی (نقشه ۲ و ۳) مشخص است قسمتهای جنوبی بافت فرسوده از نظر واحدهای نوساز و تعداد طبقات در سطح ضعیفی هستند و این بخاطر آن است که قشر متوسط و مرفه علاقه چندانی به سکونت در این محلات ندارند که یکی از دلایل آن می‌توان به بدنامی این محلات نسبت به سایر محلات بافت فرسوده است. همچنین یکی از دلایل کاهش مسکن‌پذیری قسمتهای جنوبی حضور بازار زنجان در آن است و باعث شده بیشتر ساختمان‌ها به انبار تبدیل شود و از سوی دیگر



شکل ۲- نقشه کیفیت ابنیه بافت فرسوده شهر زنجان ماخذ: نگارندگان



شکل ۳- نقشه تعداد طبقات ساختمان‌ها در بافت فرسوده شهر زنجان ماخذ: نگارندگان

با برآورده شدن پیش‌فرض‌های فوق، تحلیل رگرسیونی برای سنجش اندازه اثر متغیر مطلوبیت اجتماعی، از تحلیل رگرسیونی بر اساس روش حداقل مربعات استفاده شده است. نتایج به دست آمده از انجام دادن تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهد، متغیر مستقل مطلوبیت اجتماعی که وارد معادله شده، توانسته ۳۳ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین نماید.

همچنین آماره آزمون دوربین واتسون به دست آمده برای این مدل ۱.۸۶ است که بیانگر استقلال خطاها یا باقی مانده‌ها برای مدل رگرسیونی حاضر است.

چنانچه در جدول ۹ مشاهده می‌شود، ضریب همبستگی چندگانه برای این مدل رگرسیون ۰/۵۷۵ است و مجذور آن یعنی ضریب تبیین ۳۳، و ضریب تبیین تعدیل شده نیز ۳۲ است؛ بنابراین میزان درصد

بررسی ضریب همبستگی بین متغیرهای مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی:

نتایج بررسی ضریب همبستگی پیرسون بیانگر این است که ارتباط بین متغیرهای مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی مثبت و معنی‌دار بوده و ارتباط مستقیمی بین متغیرهای مورد بررسی برقرار است. بنابراین فرضیه پژوهش تایید می‌گردد.

جدول ۸- ضریب همبستگی بین متغیرهای مطلوبیت

اجتماعی و مسکن‌گزینی

مسکن‌گزینی	
۰/۵۷	مطلوبیت اجتماعی
۰/۰۰۰	سطح معنی‌داری
۳۶۵	حجم نمونه

برآزش مدل رگرسیونی مسکن‌گزینی: هدف از تحلیل رگرسیونی، مشخص کردن سهم و تاثیر متغیرهای تحقیق در تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته است. برای انجام دادن تحلیل رگرسیون، پیش-فرض‌های آن بررسی شده است.

تیین تعدیل شده تغییرات مسکن‌گزینی متغیر فوق  
۳۲ درصد است.

معادله رگرسیونی متغیر مسکن‌گزینی به شرح زیر می  
باشد:

(مطلوبیت اجتماعی)  $0/57 + 1/295 =$  معادله  
رگرسیونی

#### جدول ۹- خلاصه اطلاعات مدل تبیینی

ضریب همبستگی چندگانه	ضریب تبیین	ضریب تبیین تعدیل شده	خطای معیار	آزمون دوربین واتسون
۰.۵۷۵	۰.۳۳	۰.۳۲	۲.۸۳	۱.۸۶

#### جدول ۱۰- آماره‌های مربوط به متغیرهای مستقل

##### رگرسیونی

متغیر	B	Std. Error	Beta	t	سطح معنی‌داری
عرض از مبدا	-۱.۲۹۵	۱.۰۱۱	-	-۱.۲۸۱	۰.۲۰۱
مطلوبیت اجتماعی	۰.۳۰۵	۰.۰۲۳	۰.۵۷۵	۱۳.۳۸۱	۰.۰۰۰

#### ۴- نتیجه‌گیری

یکی از عوامل تاثیرگذار به انتخاب محل سکونتی  
توسط شهروندان توجه آنها به مقبولیت اجتماعی  
محل مورد نظر است. اگر در محله‌ای جرم و  
جنایت، اعتیاد، سرقت، ناامنی بالا است و از نظر  
فرهنگی و فضاهای دنج و گذران اوقات فراغت،  
بهداشت، و تمیزی مناسبی نداشته باشد تمایل  
شهروندان به سکونت در آن محلات کاهش خواهد  
یافت و گروه‌های کم‌درآمد این محلات را به ناچار و  
به خاطر ارزانی جهت سکونت انتخاب خواهند نمود  
و گروه‌های با پایگاه اجتماعی- اقتصادی مناسب به

محلاتی که مقبولیت بالای اجتماعی دارند روی  
خواهند آورد. یکی از دغدغه‌های شهرها امروزه  
همین موضوع است که باعث شکل‌گیری قطب‌بندی  
شهری و فرسودگی بیشتر اجتماعی، اقتصادی،  
فرهنگی و کالبدی یک یا چند محدوده می‌شود و  
بعنوان یک قطب مشکل‌زا برای شهر است که مغایر  
با توسعه پایدار شهری است که سبب می‌گردد از  
ظرفیت‌های این محدوده‌ها جهت سکونت‌گزینی  
استفاده مناسب نشود و شهر با کمبود مسکن و یا بی-  
مسکنی و بدمسکنی مواجه شود. برنامه‌ریزی شهری  
امروز دنبال آن است که توسعه شهری پایدار باشد و  
ایده‌هایی همچون توسعه میان‌افزای شهری که اخیرا  
 مطرح شده‌اند به دنبال احیاء قطب‌های دافعه است  
که از مهمترین این بافت‌ها، بافت‌های فرسوده است. از  
مهمترین راهکارهایی که می‌تواند باعث تزریق روح  
جدیدی به این بافت‌ها شود توجه به ارتقا مطلوبیت  
اجتماعی است. هرچه مقبولیت اجتماعی بافت‌های  
فرسوده شهری بیشتر شود ظرفیت‌پذیری این بافت‌ها  
بیشتر شده و توسعه درونی موفق شکل خواهد  
گرفت. در شهر زنجان بافت فرسوده دارای مساحتی  
بالغ بر ۵۰۸ هکتار است. و در این تحقیق محلاتی از  
بافت فرسوده که بیشترین ساخت و ساز در آنها انجام  
پذیرفته بود مورد مطالعه قرار گرفت که نتایج تحقیق  
نشان می‌دهد که این محلات از نظر مطلوبیت  
اجتماعی قابل قبول بوده و نمره مطلوب را از بین  
نمره‌ها (خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم، خیلی کم) به  
خود اختصاص داده است. اقداماتی در جهت توسعه  
درونی شهر نظیر گشایش خیابان زینبیه، مسیر

- توجه بیشتر به نوسازی و بهسازی ساختمانهای متروکه و مخروبه جهت افزایش زیبایی، مسکن‌پذیری و امنیت بافت‌های فرسوده.

- تشویق گروههای درآمدی بالا و متوسط به سکونت در بافتهای فرسوده از طرق مختلف از جمله اعطای اعتبارات و معافیت‌های عوارض ساخت و ساز و... تا با سکونت این گروه‌ها محلات از نظر اجتماعی بهبود یابد.

- توجه ویژه نهادهای مدیریتی شهر در جهت مسکن‌پذیری بافتهای فرسوده نسبت به بافتهای جدید و حاشیه‌ای شهر از این طریق از توسعه بی‌رویه شهر جلوگیری خواهد شد و هم اینکه بافتهای فرسوده فعال می‌شوند.

#### منابع

افراخته، حسن، عبدلی، اصغر، (۱۳۸۸)، جدایی‌گزینی فضایی و ناهنجاریهای اجتماعی بافت فرسوده، مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم آباد، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ج ۱۰، ش ۱۳، صص ۵۳-۸۱.

افروغ، عماد، (۱۳۷۷)، فضا و نابرابری اجتماعی، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

پوراحمد، احمد و عبادی، جاوید، (۱۳۷۹)، نقش اکولوژی اجتماعی در بافت قدیم شهر ری، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۳۹، صص ۹۳-۱۰۳.

داودقلی و طرح سبزه میدان نیز در این امر تاثیرگذار بوده است. همچنین در این مطالعه رابطه مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی مورد مطالعه قرار گرفت که یافته‌ها نشان می‌دهد بین مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی ارتباط دوسویه و معناداری وجود دارد و هر چه قدر مطلوبیت اجتماعی محله‌ای افزون باشد تمایل به سکونت نیز به تبع آن بیشتر می‌شود.

#### ۵- پیشنهادها

پیشنهاداتی که در راستای ارتقاء مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌پذیری بافت فرسوده به شرح زیر ارائه می‌شود:  
- با توجه به اینکه یکی از مهمترین مشکلات بافتهای فرسوده عدم پاسخگویی آنها به نیازهای امروزی با توجه به تغییر الگوی مصرف است در جهت پاسخگویی به نیازهای شهروندان بافتهای فرسوده حتی‌المقدور بروز شوند.

- ارتقاء امنیت بافتهای فرسوده با برنامه‌ریزی و طراحی شهری مناسب از طرق گوناگون از جمله؛ حذف کنجهای خلوت، افزایش میزان نورپردازی محلات از بعد کیفی و کمی، در معرض دید بودن فضاهای شهری از طریق افزایش فضاهای عمومی در درون محلات تا اینکه نظارت عمومی بر فضاهای افزایش یابد.

- افزایش فضاهای سبز، پارکها و فضاهای عمومی از قبیل میداين که می‌توانند نقش موثری در گذاران اوقات فراغت و افزایش دلپذیری بافتهای فرسوده داشته باشد.



- تیموری، پرویز، رحمانی، بیژن و عراقی، شادی، (۱۳۸۹)، بافت فرسوده ملایر و راههای ساماندهی آن، فصلنامه جغرافیایی آمایش، شماره ۸، صص ۱-۱۸.
- جاجرمی، کاظم و ابراهیم کلتی، (۱۳۸۵)، عنوان «سنجش وضعیت شاخص های کیفیت زندگی در شهر از نظر شهروندان مطالعه موردی: گنبد قابوس»، مجله جغرافیا و توسعه، صص ۵-۱۸.
- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب، تهران.
- زاهدی اصل، محمد، (۱۳۸۱)، مبانی رفاه اجتماعی، انتشارات دانشگاه علامه طباطبایی، تهران.
- زیاری، کرامت‌الله، (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران.
- غفاری، غلامرضا و محمد تاج‌الدین، (۱۳۸۴)، شناسایی مولفه های محرومیت اجتماعی، رفاه اجتماعی، سال ۴، شماره ۱۷.
- فنی، زهره و صادقی، یدالله، (۱۳۸۸)، توانمندسازی حاشیه‌نشینان در فرایند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: اسلام‌آباد، منطقه ۲ شهرداری تهران)، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۷، صص ۵۷-۷۳.
- فیض‌زاده، علی؛ مدنی، سعید، (۱۳۷۹)، تامین اجتماعی و رفاه اجتماعی: شاخص‌شناسی برای تبیین و سنجش، فصلنامه تامین اجتماعی، سال دوم، شماره ۴، صص ۲۰۹-۲۲۲.
- محمدزاده اصل، نازی، امام وردی، قدرت‌الله و سریر افراز، محمد، (۱۳۸۹)، «رتبه بندی شاخص های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران»، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال اول، شماره اول، صص ۱۰۶-۸۵.
- مصیب‌زاده، علی، موسوی، میرنجف و باقری کشکولی، علی، (۱۳۹۱)، مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۳۸، صص ۱۴۵-۱۶۳.
- مهندسین مشاور آرمانشهر، (۱۳۸۶)، طرح تفصیلی شهر زنجان.
- مهندسین مشاور آرمانشهر، (۱۳۸۸)، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان، جلد مطالعات کالبدی.
- هاروی، دیوید، (۱۹۷۳)، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه: فرخ حسامیان، محمدرضا حائری، بهروز منادی‌زاده، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، تهران.
- هزار جریبی، جعفر، صفری شالی، رضا، (۱۳۹۰)، «رفاه اجتماعی و عوامل موثر بر آن مطالعه موردی شهر تهران»، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال دوم، شماره پنجم، صص ۱-۲۲.
- Vouvaki, Dimitra & Anastasios Xepapadeas (2008). Changes in social welfare and sustainability: Theoretical issues and empirical evidence; Ecological Economics 67.

- Clarke, M. and Sardar, Islam (2002). The relationship between economic development and social welfare: a new adjusted GDP measure of welfare; Social Research Indicators 57.
- Duclos, J., Yves, A., (2006), Poverty and Equity: Measurement, Policy and Estimation with DAD, Springer, New York.
- Fay, M., (2005), the Urban Poor in Latin America, the World Bank, Washington, D.C